

MSAuditores



F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

***INFORME DE AUDITORIA
ESTADOS FINANCIEROS
Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS***

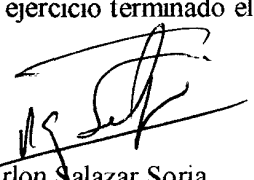
AL DICIEMBRE 31 DE 2005

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los Socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basadas en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo tercero, nuestras auditorías se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. La Compañía al 31 de diciembre de 2005 y 2004 mantiene aproximadamente US\$790.000 y US\$891.000 respectivamente por cobrar a compañías relacionadas, cuya recuperabilidad dependerá del resultado de sus operaciones. La Compañía durante los años 2005 y 2004 no ha realizado provisión alguna para posibles pérdidas por incobrabilidad.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes si los hubiere por el asunto mencionado en el párrafo tercero, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **F.C.M INMOBILIARIA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el resultado de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los Socios y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, se emite por separado.

Noviembre, 15 de 2006


Marlon Salazar Soria
RN CPA No. 31276
SC. RNAE 497

F.C.M. INMOBILIARIA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004
(Expresadas en dólares estadounidenses)

1. OBJETO DE LA COMPAÑIA

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador, el 29 de enero de 1981 y su objetivo principal es comprar, vender y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles para darlos en arrendamiento o venderlos y administrarlos, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar, pudiendo así mismo comprar valores, títulos y acciones a intervenir en la constitución de nuevas compañías o asociarse a otras existentes y en general toda clase de actos y contratos permitidos por la ley.

2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos aplicados son razonables.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas requieren la presentación de información comparativa.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentran en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Un resumen de los principales principios de contabilidad aplicados por la compañía es el siguiente:

(Continúa en la siguiente página....)

2. **BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**
(Continuación....)

Registros contables y unidad monetaria.- Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de abril de 2000.

Cuentas por cobrar.- Se registran con base a lo devengado.

Utilidad por acción.- Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por acción".

Propiedad y equipo.- Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de los activos. Los porcentajes de depreciación promedio utilizados por la compañía son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	%
Equipo de oficina	10.00
Muebles y enseres	10.00
Vehículos	20.00
Computación	33.33

Inversiones en acciones.- Se contabiliza al valor patrimonial proporcional.

Ingresos, costos y gastos.- Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

3. **EFFECTIVO**

	2005	2004
Bancos	17.853	25.492
	17.853	25.492

4. CUENTAS POR COBRAR

La cuenta está conformada por:

	2005	2004
Cuentas por cobrar Relacionadas (Nota 14)	790.425	891.258
Provisión cuentas incobrables	(6.115)	(6.115)
	784.310	885.143

5. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ANTICIPOS

La cuenta está conformada por:

	2005	2004
Retenciones en la fuente clientes	11.344	9.291
Retenciones en la fuente rendimientos	1.955	1.813
Retenciones en la fuente 1%	250	250
Anticipo impuesto a la renta	1.883	1.883
Anticipos contratos	2.154	2.154
	17.586	15.391

6. PROPIEDAD Y EQUIPO

Los saldos del rubro al cierre del ejercicio son como sigue:

	2005	2004
Terreno	901.272	901.272
Equipo de oficina	19.217	19.217
Muebles y Enseres	5.794	5.430
Vehículos	130.712	130.712
Equipo de Computo	14.118	14.118
	1.071.113	1.070.749
Depreciación Acumulada	(89.864)	(65.678)
	981.249	1.005.071

(Continúa en la siguiente página...)

6. PROPIEDAD Y EQUIPO
(Continuación...)

El movimiento de la propiedad y equipo durante el año es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al inicio del año	1.005.071	909.874
Adiciones neto	364	115.768
Venta	-	(12.621)
Depreciación del año	<u>(24.186)</u>	<u>(7.950)</u>
Saldo al final del año	<u>981.249</u>	<u>1.005.071</u>

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Los saldos del rubro al cierre del ejercicio son como sigue:

Compañía	% de tenencia	Valor patrimonial proporcional	Valor nominal	<u>2005</u>
				Costo
Contrachapados de Esmeraldas S.A.				
Codesa	0.57	32.135	7.332	32.135
Palacara S.A.	40.50	23.925	130	23.925
Centro Gráfico S.A.	34.88	356.416	150.210	356.416
Rancho San Francisco (1)		36.620		36.620
		<u>449.096</u>		<u>449.096</u>

(1) Corresponde a una membresía.

(Continúa en la siguiente página...)

7. INVERSIONES EN ACCIONES
(Continuación...)

Compañía	% de tenencia	Valor patrimonial proporcional	Valor nominal	2004
				Costo
Contrachapados de Esmeraldas S.A.				
Codesa	0.57	23.859	6.281	23.859
Palacara S.A.	40.50	23.925	130	23.925
Centro Gráfico S.A.	34.88	356.416	145.210	356.416
Motocicletas y accesorios Moto-Access S.A.	31.64	82.252	70.705	82.252
Rancho San Francisco (1)		36.620		36.620
		523.072		523.072

El movimiento de las inversiones en acciones durante el año es el siguiente:

	2005	2004
Saldo al inicio del año	523.072	546.970
Ajuste contra resultados, neto (Nota 14) (1)	73.976	23.898
Saldo al final del año	449.096	523.072

(1) Durante el año 2005 y 2004, la Compañía procedió a reconocer el valor patrimonial proporcional de las inversiones en acciones, cuyo efecto se registró como pérdida en los resultados del ejercicio.

8. CUENTAS POR PAGAR

La cuenta está conformada por:

	2005	2004
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 14)	456.248	573.952
Garantías recibidas	6.400	6.400
	462.648	580.352

9. INGRESOS POR DEVENGAR

La cuenta está conformada por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Inmobiliaria Tinajillas Cía. Ltda. (Nota 14)	-	21.518
	<u>-</u>	<u>21.518</u>

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el capital social suscrito de la Compañía está dividido en 1.000 participaciones de 1 dólar cada una.

11. RESERVAS

- **RESERVA FACULTATIVA**

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía.

- **RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la renta), hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

- **RESERVA DE CAPITAL**

Se refiere a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, después de aplicar el proceso de dolarización.

La reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último período económico, si las hubiere y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado.

12. UTILIDADES RETENIDAS

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía.

13. IMPUESTO A LA RENTA

a) Conciliación Tributaria.-

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue:

	2005	2004
Pérdida del ejercicio	(64.853)	(1.759)
(+) Gastos no deducibles	84.045	140.250
(-) Dividendos percibidos	(466)	(293)
(-) Ingresos exentos	(29.417)	(115.935)
(-) Amortización pérdidas tributarias	-	(2.450)
Utilidad gravable	(10.691)	19.813
Impuesto a la renta 25%	-	4.953
(-) Retenciones en la fuente	(2.194)	(2.758)
(-) Anticipo pagado	-	(1.812)
Impuesto a la renta por pagar	-	383
Multas e intereses	-	160
Total impuesto a la renta, intereses y multas	(2.194)	543

b) Movimiento del Impuesto a la Renta del año.-

El movimiento del impuesto a la renta del año fue el siguiente:

	2005	2004
Saldo al inicio del año	383	-
Pagos efectuados	(383)	(1.812)
Retenciones en la fuente	(2.194)	(2.758)
Impuesto del año	-	4.953
Saldo (a favor) por pagar	(2.194)	383

14. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

A continuación se presentan los saldos de con partes relacionadas:

Cuentas cobrar: (Nota 4)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Motocicletas y accesorios Moto-Access S.A.	325.575	129.155
Inmobiliaria Tinajillas Cía. Ltda.	-	21.518
F.C.M. Limited	241.106	241.106
Agropecuaria Santa Cecilia	116.314	291.089
Palacara S.A.	107.430	208.390
	<u>790.425</u>	<u>891.258</u>

Cuentas por pagar: (Nota 8)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Dividendos Ing. Francisco Cobo	114.775	113.078
Ing. Francisco Cobo	338.493	457.894
Corporación Maresa Holding S.A.	2.980	2.980
	<u>456.248</u>	<u>573.952</u>

Ingresos por devengar: (Nota 9)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Inmobiliaria Tinajillas Cía. Ltda.	-	21.518

Ingresos:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Venta de propiedades:		
Inmobiliaria Tinajillas Cía. Ltda.	21.141	-
Valor patrimonial proporcional:		
Contrachapados de Esmeraldas S.A. Codesa (Nota 7)	8.276	115.935
Dividendos:		
Contrachapados de Esmeraldas S.A. Codesa	466	293
Intereses:		
Motocicletas y accesorios Moto-Access S.A.	2.300	-
Inmobiliaria Tinajillas Cía. Ltda.	468	412
Honorarios:		
Corporación Maresa Holding S.A.	-	43.928
	<u>32.651</u>	<u>160.568</u>

(Continúa en la siguiente página...)

14. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS
(Continuación...)

Gastos:

Por el año terminado el 31 de diciembre de	2005	2004
Pérdida en inversiones:		
Motocicletas y accesorios Moto-Access S.A. (Nota 7)	82.252	138.670
Otros egresos:		
Motocicletas y accesorios Moto-Access S.A.	1.034	-
	<u>83.286</u>	<u>138.670</u>

La Compañía no posee convenios que indiquen tasas de interés y fechas de vencimiento o plazos de pago.

15. RECLASIFICACION

Las cifras del año 2004, han sido reclasificadas para fines comparativos con el año 2005.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Según Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre de 2006, “el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento “NIAA” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2009”.

Según Registro Oficial No. 389 de fecha 1 de noviembre de 2006, “concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de US\$10.000; de las de responsabilidad limitada, la suma de US\$5.000; y de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma US\$30.000”.

Hasta la fecha de presentación del informe de los auditores externos (15 de noviembre de 2006), en la opinión de la administración no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
